

Møteinnkalling

8/06

Utvalg: Styret for Miljø og Utvikling
Møtested: Kommunestyresalen
Dato: Tirsdag 22.08.2006
Tidspunkt: Kl. 10:00

Forfall meldes snarest på tlf 78 42 25 07 til formannskapssekretær Svanhild Moen, som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold
PS 079/06	Informasjon til befolkningen
PS 080/06	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Fuglenesdalen nordvest felt 2
PS 081/06	Søknad om disp for utv av veranda for inngang bileilighet
PS 082/06	Søknad om dispensasjon for bygging av fritidshytte i Skarvfjordhamn
PS 083/06	Utbyggingsavtaler
PS 084/06	Godkjenning av protokoll

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig gjennomsyn på Hammerfest rådhus, Storgata kommunehus – servicekontoret, Hammerfest bibliotek samt kommunens hjemmeside.

Møtet er åpent for publikum!

Wenche Stenvoll
nestleder

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Kjartan Mikalsen		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/01283 - 2		Arkivnr.: 062
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
079/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06

Saksdokumenter vedlagt:

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Sak: Informasjon til befolkningen

I. Saken gjelder:

Vedtak i Styret for Miljø og Utvikling - 20.06.2006:

Styret for miljø og utvikling ber administrasjonen vurdere bedre informasjon til befolkningen og potensielle innflyttere/nyetablerere om boligmuligheter og tomteutvikling både for privat og næring. For eksempel: Informasjonsavis og/eller bruk av andre media.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Det er et sterkt fokus på eiendomsutvikling generelt, og boligutvikling spesielt, i Hammerfest. Kraftig prisstigning og høye leiepriser, er et tema som stadig går igjen i både lokale- og riksdekkende medier. Fokuset kan gjøre at blant annet potensielle tilflyttere velger bort Hammerfest som nytt boligsted. Spesielt kan man frykte at fokuset på høye leiepriser spesielt treffer mindre kapitalsterke grupper, slik som eksempelvis skoleelever og studenter.

På grunn av denne situasjonen er det viktig at boligrelatert informasjon er sentral i informasjonsarbeidet i kommunen fremover.

Næringsrelatert tomteutvikling har en tendens til å ikke være like interessant for media, men bør ha like stort informasjonsfokus fra kommunen. Næringsutviklingen er sentral for innflyttingen og den økonomiske utviklingen i Hammerfest.

Vi gjør også oppmerksom på at dette er et tema det vil bli videre vurdert når det høsten 2006 utarbeides en kommunikasjonsplan for Hammerfest Kommune.

III. Rådmannens vurdering:

1.1 Målgruppe

Målgruppen for denne informasjon er vid, og de har behov for svært ulik informasjon. I målgruppen har vi både profesjonelle aktører, slik som eiendomsutviklere, og samtidig befolkningen generelt.

En oversikt over målgruppene viser blant annet disse:

1.1.1 Private

- Mulige boligbyggere bosatt i kommunen
- Innflyttere/nyetablerere i Hammerfest som ønsker å bygge/kjøre
- Eksisterende boligeiere som vurderer salg, kjøp, utleie eller utvikling av egen eiendom
- Innbyggere som har problemer med å komme seg inn på boligmarkedet
- Innbyggere med generell interesse for boligmarkedet

1.1.2 Næring

- Eiendomsutviklere med fokus på boligbygging
- Eiendomsutviklere med fokus på næringseiendom
- Potensielle bedrifter/forretningsutviklere med eiendomsbehov

1.2 Informasjonsbehov

Det ulike informasjonsbehovet påvirker målgruppens informasjonsøk, og vår vurdering av hvilken informasjonskanal vi kan benytte for å nå målgruppene.

Eksempelvis har den boliginteresserte delen av befolkningen en helt annet behov enn eiendomsutviklere med fokus på næring. Det vi generelt kan si om gruppene er at for de fleste er fremtidige muligheter viktigere enn historie. Dette gir oss også visse føringer i forhold til hvilke informasjonskanaler som det er mest naturlig å benytte. Selv om fokuset bør være på fremtidig utvikling, må vi også kunne informere om nåsituasjonen og tidligere utvikling. Denne informasjonen som har stor verdi for befolkningen generelt, og mulige fremtidige tilflyttere/innbyggere.

1.3 Informasjonskanaler

Vi bør vurdere flere ulike informasjonskanaler.

1.3.1 Internett

Hammerfest kommune har kommet med nye nettsider. Disse sidene vil inneholde mye boligrelatert informasjon, samt informasjon til nye innbyggere i kommunen.

Fordelen med mediet er at vi kan legge en stor mengde informasjon tilgjengelig til relativt lave kostnader. Den interaktive funksjonen gjør også at de ulike målgruppene enkelt kan finne informasjonen de har behov for, og kan velge bort informasjon som ikke er av interesse.

Ulempen er naturligvis at du ikke når de som ikke har tilgang til internett. Spørsmålet er naturligvis hvor mange dette er. De fleste har nå tilgang til en datamaskin, og er regelmessig på nettet. Spesielt gjelder nok dette mange av målgruppene for boliginformasjon, ettersom mye av boligsøk nå skjer på kanaler som finn.no.

En annen ulempe er at man er avhengig av aktivitet fra målgruppen. De må velge å besøke hjemmesiden. Ved å oppdatere siden, og aktivt henviser til siden, kan kommunen oppfordre til slik aktivitet.

I den generelle informasjonen til befolkningen bør man ikke kun satse på internett, ettersom man nok da kan risikere å ikke treffe alle relevante grupper.

Her er en rask gjennomgang av det som for øyeblikket ligger på siden. Det vil fortløpende bli lagt ut informasjon som vi oppfatter er relevant for målgruppene.

Ny i Hammerfest

Her lister vi opp ulike temaer som vil være relevante for nyinnflyttere. Som vist i figur 1 er det et "bildeelement" som leder inn til denne siden, slik at nye brukere får en enkel inngang til siden. Behovet for å ha den plassert på forsiden vil bli kontinuerlig vurdert. I figur 2 går det også frem at det er en inngang til siden under "Om Hammerfest". Figur 3 viser boligrelevant innhold på siden. Dette skal være enkelt og forståelig, slik at man kommer hurtig til sine interesseområder.

Dette sammen med arbeidet til Servicekontoret er nok i stor grad med på å dekke store deler av informasjonsbehovet til mulige nyinnflyttere.



Figur 1



Figur 2

Bolig

Boligsituasjonen i Hammerfest har endret seg mye de siste årene. På Finn finner du mer informasjon om hvilke boliger som er til salgs i kommunen. Du bør også sjekke ut boligbilaget til Finnmark Dagblad (FD) på tirsdagene. I FD finner du også rubrikkannonser med informasjon om uteleiboliger. FD kan du også kjøpe som PDF-dokument dersom du ønsker å sjekke boligsituasjonen men befinner deg et annet sted i landet.

Dersom du ønsker å leie leilighet kan det være verd å få med seg bestemmelsen i husleieloven og sjekke siden til Leieboerforeningen - her finner du mye relevant informasjon.

Vi anbefaler deg også til å kikke på våre hjemmesider finner du "Bygge og bo". Her finner du mye informasjon vedrørende bolig og eiendom i Hammerfest. Blant annet om bostøtte, startlån og boligtomter.

Linker:

- [Finn - eiendom - boliger i Hammerfest](#)
- [Finnmark Dagblad](#)
- [Husleieloven](#)
- [Leieboerforeningen](#)
- [Bygge og bo](#)

Figur 3

Bygge og Bo

"Bygge og bo" er et fast meny punkt som omhandler boligrelaterte temaer. I Figur 4 ser dere innholdet, og også dette punktet vil kontinuerlig bli bygget ut med relevant informasjon. Her er det også lett tilgjengelig kontaktinformasjon til kontor hvor man kan henvende seg personlig (kontaktinformasjonen er ikke med på bildet).



Du er her: [Bygge og bo](#)

Tjenester

- Arealplanlegging
- Barnehage
- Bevillinger
- Bygge og bo
 - Boligtomt
 - Bostøtte
 - Bygge nytt
 - Deling av eiendom
 - Skatt
 - Kjøp av festetomt
 - Seksjonering
 - Startlån
 - Tilbygg og påbygg
 - Skjema
- Helse
- Idrett og friluftsliv
- Kino
- Kultur og fritid
- Miljø
- Næring
- Parkering og torg
- Pleie og omsorg
- Renovasjon
- Skole/SFO
- Sosiale tjenester

Bygge og bo

På disse sidene skal du med spørsmål om bolig og eiendom enkelt finne oppdatert informasjon. Du finner linker til de ulike temaene under:

- [Boligtomt](#)
- [Bostøtte](#)
- [Bygge nytt](#)
- [Deling av eiendom](#)
- [Skatt](#)
- [Kjøp av festetomt](#)
- [Seksjonering](#)
- [Startlån](#)
- [Tilbygg og påbygg](#)
- [Skjema](#)

Kartinsyn

Dersom du planlegger å gjøre noe med eiendommen bør du se på [kartinsyntjenesten fra Hammerfest kommune](#). Her får du oversikt over målene for din egen eiendom og kan benytte den i planprosessen.

Kontaktinformasjon - Byggesaksavdelingen:

Figur 4

Arealplanlegging

Et fast punkt på siden, som i stor grad kan bli kontaktpunktet for næringsinteresser. Her er allerede arealplaner, planer til behandling og muligheten til å gå inn på et kart over kommunen, som blant annet viser veier og tomtegrenser. Dette punktet vil bli bygget ut etter hvert. Figur 5 viser hvordan inngangen til punktet er.

Om Hammerfest	Politikk	Administrasjon	Postbister	Ledige stillinger
---------------	----------	----------------	------------	-------------------

Du er her: [Arealplanlegging](#)

Tjenester

- ▣ Arealplanlegging
 - ▣ Arealplaner
 - ▣ Planer til behandling
 - ▣ Interaktivt kartinnsyn
 - ▣ Reingjerdet
 - ▣ Barnehage
 - ▣ Bevillinger
 - ▣ Bygge og bo
 - ▣ Helse
 - ▣ Idrett og friluftsliv
 - ▣ Kino
 - ▣ Kultur og fritid
 - ▣ Miljø
 - ▣ Næring
 - ▣ Parkering og torg
 - ▣ Pleie og omsorg
 - ▣ Renovasjon
 - ▣ Skole/SFO
 - ▣ Sosiale tjenester
 - ▣ Tekniske tjenester
 - ▣ Ungdom
 - ▣ Vann og avløp
 - ▣ Økonomi og skatt
 - ▣ Tjenester A-Å
 - ▣ Skjema A-Å

Arealplanlegging og - forvaltning

Kommunen har et ansvar for å forvalte arealer og naturressurser i hele kommunens område. Dette gjøres både ved at kommunens plan- og utviklingsavdeling selv lager arealplaner eller behandler forslag fra grunneiere eller andre private aktører som planlegger utbygging. Arealplanlegging- og forvaltning handler også om å ta vare på naturområder og naturressurser både mhp vern og friluftsliv. Arealplanleggingen styres i hovedsak gjennom plan- og bygningsloven.

Plan- og utviklingsavdelingen tildeler også tomter til nærings- og boligformål.

Målsetninger

Kommuneplanen angir bl.a. følgende viktige målsetninger for arealplanlegging- og forvaltning i Hammerfest kommune:

- Tilstrekkelig med byggearealer for ulike formål og boliger i ulike prisklasser
- Fokus på kvalitet og miljø i måten vi bygger i og bruker byen / tettstedene

Kontaktinformasjon - Plan og utvikling:

Besøksadresse: Storgata kommunehus, Storgata 17, Hammerfest
Postadresse: Postboks 1224, 9616 Hammerfest
Telefon: 784 22500
Telefax: 784 22 510

Figur 5

1.3.2 Aktivt mediarbeid

Selv om det er mange fordeler med bruk av internett må vi fremover drive et aktivt mediarbeid. Kanaler som tv, radio og dagspressen treffer mange, og er svært gunstig når det gjelder generell boliginformasjon. Dette er spesielt viktig når interessen fra mediene og befolkningen stadig øker. Dette ser vi blant annet ved at Finnmark Dagblad nå hver uke har et eget boligbilag.

Det viktige er å hjelpe både utbyggere og presse med å komme med god informasjon til både berørte parter og innbyggere generelt. Vi må være aktiv når det gjelder å fortelle om det tilbudet vi som kommune har innenfor området.

Fordelen med pressen er at vi når mange med generell informasjon. Det er også en billig måte å informere på dersom vi er grundig å vårt forarbeid, og kontinuerlig arbeider med å finne gode vinkler som interesser pressen.

En fordel er at vi kan komme med stadig oppdatert informasjon. Aviser har kort levetid, med det er hver dag en ny mulighet til å få pressedeckning. Dette forutsetter aktivt arbeid med denne typen informasjon.

Ulempen med massemedia er at de i mange tilfeller ikke kan gi så grundig informasjon som mange av målgruppene våre har behov for. Men ved å kombinere informasjon via internettsider, Servicekontoret og media, kan man nå mange med mye og grundig informasjon.

En utfordring er at vi ikke styrer informasjonen. Dette er en utfordring, som kan påvirkes ved forarbeid. Dersom vi finner interessante vinklinger som er av interesse for mediens målgrupper, er de ofte interessert.

Det er verd å bemerke at pressen har stor verdi for oss som kommune, ettersom de består av mange kompetente personer som kan finne nye interessante vinklinger. Dette igjen kan øke boliginteressen blant befolkningen generelt, og gjøre det lettere for oss å nå frem til målgruppene.

Aktivt mediearbeid vil også behandles i den kommende kommunikasjonsplanen.

1.3.3 Informasjonsmøter

Plan- og utviklingsavdelingen planlegger åpne møter i forbindelse med planbehandlinger. På denne måten kommer vi nærmere målgruppene. Dette kan skape god kommunikasjon både mellom de ulike målgruppene, og mellom målgruppene og kommunen. Ved nær dialog kan vi også finne ut mer om informasjonsbehovet til målgruppene.

1.3.4 Informasjonsavis

Ved å gi ut en avis tilsvarende "Mulighetenes by - Porten til Barentshavet" kan man en stor gruppe. Spørsmålet er om dette er en gunstig måte å informere om boligmuligheter og tomteutvikling både for privat og næring. Temaet har relativt begrenset interesse for personer som ikke har tilhørighet til kommunen, eller ønske om å flytte hit. "Mulighetenes by - Porten til Barentshavet" hadde en reklameeffekt for Hammerfest, men nå er fokuset her på et mer spesifikt tema. Dette betyr at man kan skyte meget vidt, og dyrt, for å nå en begrenset målgruppe.

Denne kanalen har kort fysisk levetid. Den forsvinner fort i søppelbøtta, og i motsetning til dagspressen hvor vi har daglige utgivelser, er vi avhengig av at den treffer målgruppen når de har dette bestemte informasjonsbehovet. Får de avisen før eller etter, vil den ofte ha mindre virkning.

En informasjonsavis har også begrenset levetid når man vurderer ferskheten på informasjonen. Tomter forsvinner så snart de legges ut, og boliger selges like etter visninger. Det er betydelig arbeid å utarbeide stoff til en slik avis, og innenfor et område hvor aktiviteten er høy og endringene ofte kommer fort, kan vi risikere å være utdatert det øyeblikket avisen kommer ut.

Vi har tro på at informasjonen vi kan gi igjennom denne kanalen bedre kan dekkes gjennom de to tidligere nevnte kanalene.

1.4 Samlet vurdering

Fokuset nå har vært mye på å utarbeide nye internettsider til kommunen. Sammen med pressens dekning, vil nok disse i utgangspunktet kunne dekke en stor del av det etterspurte informasjonsbehovet. Samtidig vil dette arbeides kontinuerlig med, og vil bli behandlet i kommunikasjonsplanen.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Til orientering

Hammerfest, den 15.08.06

Dagny Haga
Rådmann

Kjartan Mikalsen
Informasjonsleder

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Arne Sannvik		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/01267 - 5		Arkivnr.: 21/469
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
080/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06

Saksdokumenter vedlagt:

Søknad om dispensasjon, plantegning, situasjonsplan, utsnitt av reg.plan m/tegnforklaring.
V/G innsyn kartutsnitt.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Opprinnelig meldingssøknad

Sak: Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Fuglenesdalen nordvest felt 2

I. Saken gjelder:

Eier av Nordlysveien 19 Jonny Holmen har søkt om å bygge ut sin bolig med 49 m² for å få bedre plass til sin familie på 7 personer. Tilbygget kommer utenfor byggegrensa mot vei.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Byggesaksavdelingen mottok Holmen`s melding om tiltak 15.06.06 meldingen ble avslått med medhold i reguleringsplanen i brev 22.06.06. Deretter mottok kommunen søknad om dispensasjon registrert 05.07.06.

Den omsøkte bolig, Nordlysveien 19 ligger innenfor reguleringsplanen Fuglenesdalen nordvest felt 2 og dens bestemmelser stadfestet 29.03.76. I følge denne planens bestemmelser går byggegrensen 4 meter fra eiendomsgrenen og treffer husets ene hjørne.

Dersom søker ønsker å bygge utenfor byggegrensen satt i reguleringsplanen, må det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

III. Rådmannens vurdering:

Denne søknaden er ikke i tråd med reguleringsbestemmelsene for Fuglenesdalen nordvest felt 2 mht. bygging utenfor byggegrensen. Det må derfor søkes om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, fra plan og bygningsloven §7. Dette er bare det faste utvalg for plansaker, MU som kan gjøre. For å kunne dispensere fra reguleringsbestemmelsene kreves det særlige grunner.

I søknaden redegjør Jonny Holmen for behovet for en større bolig for seg og sin familie. Huset er bygd på en flate med 4 soverom i størrelse orden 5,5 – 7,5 m². Med det omsøkte tilbygget blir det 5 soverom på 9m² - 14m² som dekker behovet for 2 voksne og 5 barn på en tilfredsstillende måte.

Det søkes om bygge et tilbygg på 49m², av dette tilbygget er det kun 4m² som ligger utenfor byggegrensen. Planens byggegrense på 4 meter er satt strengt.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan og bygningsloven §7, vedtar det faste utvalg for plansaker MU, at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen Fuglenesdalen nordvest felt 2 for utvidelse av boligen Nordlysveien 19 med 49m².

Hammerfest, den 25.07.06

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen
Plan- og Utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Jan Wiggo Pedersen		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00597 – 7		Arkivnr.: 25/263
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
081/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06

Saksdokumenter vedlagt: Melding om tiltak, registrert 16.03.06, brev fra huseier, datert 12.05.06, situasjonsplan, tegninger

Saksdokumenter ikke vedlagt: Uttalelse fra Finnmark fylkeskommune, registrert P & U 28.04.06

Sak: Søknad om disp for utvidelse av veranda for inngang bileilighet

I. Saken gjelder:

Marita Taha Evensen, eier av Nedre Hauen 19, gnr.17 bnr.137, sendte inn melding, registrert 16.03.06 om at hun ønsker å utvide terrasse med 6 kvadratmeter, slik at det blir mulig å bygge ei trapp mot inngang til bileilighet.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Saka kom til kommunen som melding om tiltak, registrert i Plan og utvikling 16.03.06. Etter at bedre tegningsgrunnlag ble ettersendt, fikk søker melding i brev av 04.04.06, om at saken måtte behandles som dispensasjon. Naboer er varslet, og har samtykket i tiltaket. Den omsøkte boligen, Nedre Hauen 19 står i bevarings område for gjenreisningsbebyggelse. I planbestemmelsene forutsettes det at alle søknader, meldinger i disse områder skal sendes fylkeskommunens kulturmyndighet til uttalelse før at kommunen kan behandle disse.

Fylkeskommunen har i svar til oss, registrert Plan og utvikling 28.04.06 vurdert at bygninger som blir regulert til spesialområde har høy verneverdi. Selv, som i dette tilfelle å utvide verandaen med ei trapp er i strid med reguleringsbestemmelsene. Dette betyr at tiltaket krever dispensasjon Jmf. Plan- og bygningslovens § 7. For å gi denne dispensasjon må søknaden inn til Det faste utvalg for plansaker. Bare dem kan gi slik dispensasjon.

III. Rådmannens vurdering:

I henvendelse til kommunen, i brev av 12.05.06 redegjør huseier Marita T Evensen at den felles inngang, som i dag finnes er upraktisk og umoderne, og skiller ikke beboenhetene forsvarlig fra hverandre. Det er jo et poeng at hver boenhet har rett til skikkelig inngangsparti, men at dette også kan åpne for andre kreative løsninger som best mulig ivaretar dette husets gjenreisningspreg? Marita T Evensen påpeker også at det i verneområdet, tidligere er blitt gitt dispensasjoner for bygging av større tiltak enn dette, på bare 6 m². Huset har i dag eternittkledning, noe som i seg selv ikke virker særlig ”verneverdig” Det er i tillegg bygd ei veranda av trykkinprignert materiale, uvisst når, men nok ikke fra det opprinnelige bygget.

Plan- og bygningsloven åpner for at det kan gis dispensasjon fra vedtatte reguleringsbestemmelser jmf. Plb\§ 7 hvis det foreligger særlige grunner for slik dispensasjon.

Omsøkte lille tiltak blir bygd i tilknytning til denne verandaen, og vil bare forlenge verandaen med kun 1 m, noe som heller ikke vil skjule nevneverdig byggets opprinnelige karakter. Søknadens hovedmål er jo at det blir en verdig inngang til egen boenhet, en rett alle skal ha uansett om huset ligget i et bevaringsfelt eller ikke. Dette fordi vi også har å gjøre med et lite omfattende byggetiltak i randsonen av verneområde

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 7 vedtar Det faste utvalg for plansaker, MU at det gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene i Sentrumsplan for bygging/ utbedring av inngangsparti i boligen Nedre Hauen 19.

Hammerfest, den 12.07.06

Dagny Haga
Rådmann

Plan- og utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Jan Wiggo Pedersen		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00669 – 10		Arkivnr.: 2/33
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
082/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06

Saksdokumenter vedlagt:

Melding om hyttebygging, situasjonsskisse, kartutsnitt.

Saksdokumenter ikke vedlagt:

Uttalelse fra Sametingets miljø- og kulturavdeling, datert 07.07.06

Uttalelse fra Finnmark fylkeskommune, datert 15.05.06

Uttalelse fra Reindriftsforvaltningen i V- Finnmark, datert 09.05.06

Uttalelse fra Landbruksmyndighetene i Hammerfest, datert 26.04.06

Uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark, miljøvernavdelingen, datert 07.04.06

Sak: Søknad om dispensasjon for bygging av fritidshytte i Skarvfjordhamn

I. Saken gjelder:

Svein Olav Olsen ønsker i forbindelse med forskuddsarv på 133 m² av eiendommen Midtdgård, matrikelnummer 912, gnr.2 bnr.33 i Skarsfjordhamn, å bygge ei 30 m² fritidshytte.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Søker sendte saka til kommunen som melding om tiltak pluss et brev, registrert i Plan og utviklingsavdelingen 28.03.06. Siden område ligger innenfor strengeste LNF- sone A, oversendte vi derfor saka til høring hos berørte fagmyndigheter, den 07.04.06, og følgende tilbakemeldinger er innkommet:

Sametingets miljø- og kulturavdeling kan ikke se at det er fare for at tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har derfor ingen merknader til tiltaket.

Finnmark fylkeskommune, areal- og kulturvernavdelingen, kjenner ikke til automatisk freda kulturminner innenfor det aktuelle område, og har ingen merknader til tiltaket.

Reindriftsforvaltningen i V- Finnmark går imot saka, og anmoder om at byggetillatelsen avslås med hjemmel i gjeldende arealplan.

Landbruksmyndighetene i Hammerfest har ingen innvendinger til omsøkte bygging av fritidshytte på eiendommen "Midtdgård" det foreslås likevel følgende vilkår:

- Det skal ikke settes opp noe gjerder på eller rundt hele, eller deler av eiendommen uten nærmere avklaring med kommunen.
- Gjerder og bygninger holdes ved like, eller fjernes helt for å sikre mennesker og dyr.

Fylkesmannens miljøvernavdeling, kan ikke se at tiltaket kommer i konflikt med regionalt, eller nasjonalt viktige natur-, miljø- og fritidsinteresser. I vurderinga er det også lagt vekt på at hytta blir liggende nær vei, og i et bebygd område.

III. Rådmannens vurdering:

Denne søknad er verken i tråd med kommuneplans arealdel, eller med Plan- og bygningslovens § 17-2, derfor må den betraktes som en dispensasjonssak. Det er kun Det faste utvalg for plansaker som kan gi en sãnn dispensasjon.

Svein Olav Olsen ønsker å kunne bygge ei fritidshytte på 30 m² på et areal på 133 m², som er utdelt som forskudd på arv.

Også i dette område gis det grønt lys for fritidsbebyggelse i rullering av kommuneplans arealdel.

Saka har vært på høring hos berørte fagmyndigheter, og kun Reindrifftsforvaltningen i V Finnmark er negativ.

Bekymringen til Reindrifftsforvaltningen blir etter vår mening imøtegått gjennom de vilkår som Landbruksmyndigheten i Hammerfest setter for dispensasjon. Område har flere hytter, og naboer er positive.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

I medhold til Plan og bygningslovens § 7, vedtar det faste utvalg for plansaker, MU at det gis disp fra kommuneplans arealdel, og plan- og bygningslovens § 17-2 for bygging av fritidshytte på ca 30 m².

Dispensasjon gis på følgende vilkår:

- Område skal være tilgjengelig for beitedyr og allmenn fritidsferdsel.
- Det må ikke settes opp gjerder på, eller rundt hele, eller deler av eiendommen uten nærmere avklaring med kommunen.
- Gjerder og bygninger holdes ved like, eller fjernes helt for å sikre mennesker og dyr

Hammerfest, den 13.07.06

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen
Plan- og utviklingssjef

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Arild Johansen		
Dok. offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 06/00744 – 2		Arkivnr.: L00 &00
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
083/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt: KS Advokatene vedr. utbyggingsavtaler
Forskrift 2006-04-20 nr. 23, KRD
Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endr. i PBL
Veileder utbyggingsavtaler, KRD mai 2006
Utkast til høring

Sak: Utbyggingsavtaler

I. Saken gjelder:

Nye bestemmelser om bruk av utbyggingsavtaler.
Bestemmelsene må vedtas av kommunestyret.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

Med bakgrunn i at tidligere praktisering av utbyggingsavtaler har beveget seg utenfor det som "forventes" å ligge i en utbyggingsavtale vedtok KRD en forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Samtidig får vi en revisjon av PBL hvor nye bestemmelser om utbyggingsavtaler reguleres.

For at kommunen skal kunne benytte utbyggingsavtaler etter 1. juli 2007 må kommunestyret vedta at bruk av utbyggingsavtaler skal benyttes i kommunen før det kan inngås nye utbyggingsavtaler.

Viser her til:

- Forskrift 2006-04-20, nr. 23: Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler
- Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i PBL. – Utbyggingsavtaler - Ikrafttreden 1. juli 2006.
- Veileder utbyggingsavtaler, utgitt av KRD mai 2006.

Den nye lovbestemmelsen gir rammer for bruk av utbyggingsavtaler. Bestemmelsene gir ingen rettigheter, men åpner for at utbyggingsavtaler kan brukes som et verktøy når forutsetningene for dette er til stede. Utbyggingsavtale vil være et relevant virkemiddel for gjennomføring av bolig- og næringsutbygging, iberegnet reiselivsutvikling. For å bruke utbyggingsavtale vil dette kreve kompetanse både i kommunen og hos de private avtaleparter. Det er videre viktig at kommunen plasserer ansvaret/ vedtar hvor i administrasjonen ansvaret for forhandling av utbyggingsavtaler skal være.



Om utbyggingsavtaler;

- avtale mellom kommunen og grunneier/ utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- må forankres i kommunestyrevedtak – klargjøre når utbyggingsavtale er en forutsetning.
- kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske og andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av arealplan.
- oppstart forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres
- forslag til avtale skal legges ut til off. ettersyn i 30 dager.
- inngått avtale skal kunngjøres.
- kan ikke inngås før arealplan er vedtatt.
- vil kunne være et mer smidig og effektivt virkemiddel enn bruk av refusjonsbestemmelsene i PBL. (Refusjonsbestemmelsene settes ikke til side men tas inn i utbyggingsavtale med forutsetning om at mulighet til å bruke refusjonsbestemmelsene ikke faller bort)
- kan også gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- omfatter i hovedsak §§ 67,68 og 69 i PBL, boligpolitiske tiltak og bygningers utforming samt andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket.
- kan ikke inneholde tiltak vedrørende sosial infrastruktur
- kan ikke pålages.

Den nye lovbestemmelsen skal bidra til at kommunen fremstår som en forutsigbar forhandlingspart ved bruk av utbyggingsavtaler.

Lov/ forskrift vedrørende offentlig innkjøp vil være en del av prosessen selv om ikke kommunen står som utbygger.

III. Rådmannens vurdering:

Endringene i PBL er som følge av ”misbruk” av utbyggingsavtaler der kommuner gjorde krav på å ta inn i utbyggingsavtaler kostnader vedrørende sosial infrastruktur. Endringene gir klarere retningslinjer for rammer ved bruk av er ved utbyggingsavtaler.

Kommunen kan imidlertid ikke inngå nye utbyggingsavtaler før kommunestyret, etter de nye bestemmelser i PBL, har vedtatt i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging og som sannsynliggjør kommunens forventninger til utbyggingsavtale. For Hammerfest kommune kan bruk av utbyggingsavtaler være et viktig moment/ tiltak for utvikling av byen/ kommunen og inngå som et virkemiddel kommunen kan benytte i sin utbyggingspolitikk.

Utbyggingsavtaler kan brukes ved opparbeidelse og utbygging av boligområder og bør konsekvent brukes ved opparbeidelse og utbygging av nærings og industriområder. Bruk av utbyggingsavtaler må/ skal skje i henhold til kommunens areal- og økonomiplaner.

Konsekvensene for kommunen er at en holder nødvendig utvikling i gang, har tilbud til utbyggere og aktiviteter, men vil kunne medføre krav om økt kompetanse på inngåelse, gjennomføring og kontroll av utbyggingsavtaler.

Rådmannen vurderer innføring av bruk av utbyggingsavtaler i Hammerfest kommune som viktig og viser til vedlegg som nevnt innledningsvis i saksfremlegget samt eget utkast med forslag til vedtak for bruk til utleggelse på intranett/ internett.

Vedtak om å bruke utbyggingsavtaler medfører ikke at kommunen skal bruke dette som en absoluttløsning, men som en mulighet for å oppfylle planer og utvikling i kommunen.

Kommunens vedtak skal klart angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og synliggjøre kommunens forutsetninger for avtalen

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler tar utbygger ansvar og kostnader ved å bygge ut vedtatte planområder i henhold til utbyggingsavtalens innhold. Når anlegget er ferdig overtar kommunen infrastruktur som vann, vei og kloakk og eventuelt det som ellers er avtalt.

Rådmannen tilrår at Hammerfest kommune velger å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av sin utbyggingspolitikk og ønsker derfor at kommunen fatter vedtak med innhold som opplistet, pkt 1-9.:

1. **I henhold til plan- og bygningsloven § 64, fattes det herved vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Hammerfest kommune.**
2. **Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.**
3. **Utbyggingsavtaler skal normalt benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.**
4. **Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/tomtene til markedspris.**
5. **Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, samfunnsdel og byplan for Hammerfest by.**
6. **Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.**
7. **Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).**
7. **Utbyggingsavtalene skal ta hensyn til og sørge for gjennomføring av boligsosial handlingsplan for Hammerfest kommune.**
9. **Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.**

Saken skal legges ut til offentlig høring i 30 dager fra utleggelse.

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Hammerfest kommune vedtar rådmannens tilrådning pkt. 1-9 vedrørende bruk av utbyggingsavtaler.

Hvis der ikke innkommer omfattende merknader sendes saken vider til behandling i formannskapet uten 2. gangs behandling i MU.

Hammerfest, den 15. august 2006

Dagny Haga
Rådmann

Arild Johansen
Leder plan- og utvikling



HAMMERFEST
KOMMUNE



.....

HAMMERFEST KOMMUNE

Saksbehandler: Svanhild Moen		
Dok. offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		Klageadgang: Etter FVL: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Møte offentlig: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		Etter Særlov: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Saksnr: 04/00157 - 36		Arkivnr.:
Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
084/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06

Saksdokumenter vedlagt: Møteprotokoll fra møtene 13. og 20. juni 2006

Saksdokumenter ikke vedlagt: Ligger også på saksmappa på formannskapskontoret.

Sak: Godkjenning av protokoll

I. Saken gjelder:

Godkjenning av protokoll fra møtene 13. og 20. juni 2006.

II. Sakens bakgrunn og fakta:

III. Rådmannens vurdering:

IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Møteprotokoll fra møtene i MU den 13. og 20. juni 2006 – godkjennes.

Hammerfest, den 14.08.06

Dagny Haga
Rådmann